

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **HOIST ITALIA S.r.l. - MARTE SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **194/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Porzione di fabbricato**  
**residenziale e magazzino**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Francesco Penna  
**Codice fiscale:** PNNNNF66P10A182J  
**Studio in:** Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA  
**Telefono:** 013156444  
**Fax:** 1782241367  
**Email:** info@antoniopenna.it  
**Pec:** info@pec.antoniopenna.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Corpo:** Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ Proprieta' 1/1,

- foglio **8**, particella **275**, subalterno **8**

graffato alla Particella **276** subalterno **3** e alla particella **274** sub. **5**

indirizzo Via Badia 43-45, piano S1-T-1-2, comune Sezzadio, categoria A/3, classe U, consistenza 7,5, superficie 188, rendita € 336,99

- foglio **8**, particella **276**, subalterno **4**,

indirizzo Via Badia 39-41, piano T-1, comune Sezzadio, categoria C/2, classe 2, consistenza 173, superficie 208, rendita € 241,24

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Corpo:** Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Corpo:** Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Corpo:** Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Creditori Iscritti:** VELA OBG S.R.L., MARTE SPV S.R.L., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino



**Corpo:** Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Corpo:** Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Corpo:** Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

**Valore complessivo intero:** 38.000,00 € (arrotondato)



Beni in **Sezzadio (AL)**

Località/Frazione

Via Badia 39-45

**Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 05-09-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sezzadio (AL) CAP: 15079, Via Badia 39-45****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] Proprieta' 1/1,

foglio 8, particella 275, subalterno 8

graffato alla Particella 276 subalterno 3 e alla particella 274 sub. 5

indirizzo Via Badia 43-45, piano S1-T-1-2, comune Sezzadio, categoria A/3, classe U, consistenza 7,5, superficie 188, rendita € 336,99

Derivante da: AMPLIAMENTO del 05/01/2017 Pratica n. AL0001256 in atti dal 09/01/2017 AMPLIAMENTO (n.108.1/2017)Confini: Fabbricato residenziale e magazzino in unico corpo a confini con: altra proprietà, Via Remota, Via Romita e Via Badia**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] Proprieta' 1/1,

foglio 8, particella 276, subalterno 4,

indirizzo Via Badia 39-41, piano T-1, comune Sezzadio, categoria C/2, classe 2, consistenza 173, superficie 208, rendita € 241,24

Derivante da: VARIAZIONE del 05/01/2017 Pratica n. AL0001259 in atti dal 09/01/2017 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.109.1/2017)Confini: Fabbricato residenziale e magazzino in unico corpo a confini con: altra proprietà, Via Remota, Via Romita e Via Badia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** n.d.

**Attrazioni paesaggistiche:** n.d.

**Attrazioni storiche:** n.d.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di Autolinea extraurbana

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; a rogito di Notaio Claudio Canepa in data 07/12/2007 ai nn. 91253/7847; Iscritto/trascritto a Genova in data 18/12/2007 ai nn. 11342/2632; Importo ipoteca: € 104000; Importo capitale: € 208000; Note: L'iscrizione ipotecaria riguarda i fabbricati oggetto di esecuzione che all'epoca risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di VELA OBG S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Alessandria in data 16/02/2016 ai nn. 534/2016 iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/02/2016 ai nn. 1012/712; Il pignoramento riguarda i fabbricati oggetto di esecuzione che all'epoca risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 28/06/2024 ai nn. 3662 iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/07/2024 ai nn. 5762/4397; Il pignoramento riguarda i fabbricati oggetto di esecuzione e riporta già gli identificativi catastali aggiornati.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di fabbricato residenziale e magazzino.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprietà 1/3 [REDACTED] (successivamente morto) Proprietà 1/3 [REDACTED] Proprietà 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 07/12/2007** .

Si precisa che solo i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sono rimasti proprietari per la quota di 1/3 ciascuno fino la 07/12/2007.

Mentre il Sig. [REDACTED] è rimasto proprietario per la quota di 1/3 fino alla data della morte avvenuta il 19/02/2003. Da tale data, come meglio specificato nella sezione successiva, la quota di 1/3 è passata alla Sig.ra [REDACTED].

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a U.R. Alessandria, in data 26/08/1998, ai nn. 6812/4906.

Note: Accettazione tacita in morte della Sig.ra [REDACTED] a rogito Notaio Claudio Canepa in data 07/12/2007 trascritta in Alessandria il 18-04-2018 ai numeri 2780/1861 da parte degli eredi [REDACTED]. Si tratta della successione e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, in morte della Sig.ra [REDACTED] a seguito della quale i Sigg. [REDACTED] hanno ereditato 1/3 ciascuno della proprietà degli immobili oggetto di esecuzione. Si precisa che al momento della dichiarazione di successione i fabbricati risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 1 e al Foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffata alla particella 275 subalterno 4 e alla particella 276 subalterno 2 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali. Mentre al momento della trascrizione dell'accettazione dell'eredità, i fabbricati risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprietà 1/3 dal 19/02/2003 al 07/12/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Alessandria, in data 25/10/2003, ai nn. 9230/6110.

Note: Accettazione tacita in morte del Sig. [REDACTED] a rogito Notaio Claudio Canepa rep. 91252/7846 in data 07/12/2007, trascritta in Alessandria il 18-04-2018 ai numeri 2781/1862 da parte dell'erede [REDACTED]. Si tratta della successione e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, in morte del Sig. [REDACTED] a seguito della quale la Sig.ra [REDACTED] ha ereditato 1/3 della proprietà degli immobili oggetto di esecuzione. Si precisa che al momento della dichiarazione di successione i fabbricati risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprietà 1/1 dal 07/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Claudio Canepa, in data 07/12/2007, ai nn. 91252/7846; trascritto a Alessandria, in data 18/12/2007, ai nn. 11341/6917.



Note: L'atto di acquisto riguarda i fabbricati oggetto di esecuzione che all'epoca risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: Rimozione intonaco ammalorato nei locali al PT e rimozione dei rivestimenti verticali al PT

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 22/08/2009 al n. di prot. 3642

Numero pratica: 799

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzati in assenza di titolo

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot. 849

Rilascio in data 11/08/1989 al n. di prot. 799

Numero pratica: 730

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzati in assenza di titolo

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot. 850

Rilascio in data 22/12/1988 al n. di prot. 730

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

**note:** Si fa presente che il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti per la verifica delle pratiche edilizie presso l'archivio del comune di Sezzadio in data 5 dicembre 2024.

E' stata reperita la sola copia della pratica per manutenzione ordinaria mentre delle due pratiche di condono, i cui dati e riferimenti sono riportati sul relativo registro, non è stato possibile recuperare i fascicoli (non presenti in archivio).

Il sottoscritto ha recuperato, dalla precedente pratica depositata da parte del Geom. Pier Ugo Ferrari per l'esecuzione immobiliare n. 86/2016 (che riguardava il medesimo immobile) la copia della domanda di condono n. 799/89.



Secondo quanto riportato nel registro, la concessione in sanatoria è stata regolarmente rilasciata (anche se non ce n'è traccia); a compendio della pratica di sanatoria era stato depositato l'accatastamento presentato al n. 33 in data 31/05/1986.

Sulla scorta di quanto sopra si attesta pertanto la conformità edilizia.

Si precisa che nell'elenco delle pratiche edilizie di cui al precedente punto 7, sono stati inseriti anche i riferimenti di una seconda concessione in sanatoria in quanto riguardante uno dei subalterni dal quale è derivata l'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di esecuzione. Non avendo però contezza del contenuto di tale pratica, non è possibile assicurare che riguardasse effettivamente l'unità immobiliare in questione.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera:  | 7 del 12/02/2011          |
| Zona omogenea:  | A                         |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 20                   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                        |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                        |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | n.d.                      |
| Rapporto di copertura:  | n.d.                      |
| Altezza massima ammessa:  | n.d.                      |
| Volume massimo ammesso:   | n.d.                      |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                        |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                        |

### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Porzione di fabbricato residenziale e magazzino**

Fabbricato residenziale e magazzino in unico corpo posti nella zona Sud-Est del Comune di Sezzadio

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **512,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si trova in condizione di abbandono. Allo stato attuale non risulta abitabile. Tutti gli impianti tecnologici (Elettrico, riscaldamento, idrosanitario) risultano fuori uso e necessita un importante intervento di manutenzione straordinaria per il loro ripristino. Lo stesso dicasi per finiture e serramenti.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI                          |
| Impianto a norma          | NO                          |
| Note                      | impianto in completo disuso |

#### Riscaldamento:

|                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                          |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia con termosifoni     |
| Impianto a norma                      | NO                          |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                          |
| Note                                  | impianto in completo disuso |

#### Condizionamento e climatizzazione:

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

#### Impianto antincendio:

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

|  |    |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

#### Descrizione del fabbricato:

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto. Costituisce pertinenza il magazzino adiacente. L'immobile è così costituito: al



piano interrato cantina; al piano terra ingresso con scala di accesso al primo piano, cucina, tinello, soggiorno, wc e disimpegno con scala per l'accesso al piano interrato; al primo piano 3 camere, corridoio, wc, ballatoio e scala per l'accesso al piano secondo; al secondo piano locale sottotetto. La parte a uso abitativo ha finiture di tipo normale; pavimenti e rivestimenti in parte in ceramica, in parte in vecchie mattonelle di cotto e in parte in piastrelle di graniglia di marmo; pareti e soffitti in parte intonacati e tinteggiati, in parte rivestiti con carta da parati e in parte al grezzo, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con vetro singolo e persiane ad anta in legno. L'impianto di riscaldamento è da considerarsi assente (al piano interrato è presente una vecchia caldaia in disuso. Anche gli impianti idro-sanitario ed elettrico sono in pessime condizioni, in stato di disuso. Il fabbricato accessorio è costituito da 3 vani al piano terra e uno al primo piano adibiti a magazzino.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo in loco e confronto con le planimetrie catastali.

| Destinazione        | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione PT e P1  | sup lorda di pavimento | 189,00                      | 1,00   | 189,00                 |
| Ballatoio           | sup lorda di pavimento | 3,00                        | 0,15   | 0,45                   |
| Sottotetto          | sup lorda di pavimento | 80,00                       | 0,20   | 16,00                  |
| Cantina             | sup lorda di pavimento | 15,00                       | 0,30   | 4,50                   |
| Magazzino PT e P1   | sup lorda di pavimento | 206,00                      | 0,40   | 82,40                  |
| Ballatoio magazzino | sup lorda di pavimento | 14,00                       | 0,15   | 2,10                   |
| Cortile magazzino   | sup lorda di pavimento | 5,00                        | 0,10   | 0,50                   |
|                     |                        | <b>512,00</b>               |        | <b>294,95</b>          |

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 720



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti a unità immobiliari appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima siti nel medesimo comune e zone limitrofe.  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo l'OMI i valori per gli immobili residenziali si attestano tra 560 e 720 €/mq. Dalle ricerche di mercato risulta che nella zona i valori per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima si attestano tra 150 e 500 €/mq. in funzione dello stato conservativo.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Porzione di fabbricato residenziale e magazzino. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.242,50.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione PT e P1                                | 189,00                        | € 150,00               | € 28.350,00               |
| Ballatoio   | 0,45                          | € 150,00               | € 67,50                   |
| Sottotetto  | 16,00                         | € 150,00               | € 2.400,00                |
| Cantina   | 4,50                          | € 150,00               | € 675,00                  |
| Magazzino PT e P1                                 | 82,40                         | € 150,00               | € 12.360,00               |
| Ballatoio magazzino                               | 2,10                          | € 150,00               | € 315,00                  |
| Cortile magazzino                                 | 0,50                          | € 150,00               | € 75,00                   |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 44.242,50               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 44.242,50               |
| Valore Pertinenze                                 |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 44.242,50               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 44.242,50               |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>                                       | <i>Immobilie</i>                  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Porzione di fabbricato residenziale e magazzino | Abitazione di tipo economico [A3] | 294,95                  | € 44.242,50                          | € 44.242,50                   |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 6.636,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.606,12

**ARROTONDATO A € 38.000,00**

**Allegati:**

- 1) visure catastali
- 2) planimetrie catastali
- 3) visure ipotecarie
- 4) documentazione urbanistica
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:  
16-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Francesco Penna**

